

**Au Conseil communal de la
Commune de Corsier-sur-Vevey**

Préavis municipal no 02/2026

Adoption du Plan d'affectation communal (PACom) et de son règlement

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

Conformément aux dispositions légales en matière d'aménagement du territoire, nous vous soumettons, pour adoption, le Plan d'affectation communal (PACom) et le Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions. Le Conseil communal doit également statuer sur les oppositions déposées dans le cadre de l'enquête publique principale et de l'enquête publique complémentaire.

De manière à assurer un large consensus sur les principes mis en œuvre par ce projet, la Commission communale d'urbanisme (CCU) a été consultée. De même, le Conseil communal a désigné une commission consultative (adhoc) qui a pu suivre les différentes étapes et assister aux séances de conciliation avec les opposants au projet.

1) Contexte de la révision du Plan d'affectation communal (ci-après : PACom)

1.1 Nécessité de réviser les zones à bâtir

A la suite de l'entrée en vigueur le 1er mai 2014 de la LAT révisée et le 1^{er} septembre 2018 de la LATC et du RLAT révisés, la Commune de Corsier-sur-Vevey se voit dans l'obligation de réviser son PGA et son RPGA en particulier pour redimensionner ses réserves à bâtir pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT). C'est dans ce contexte qu'a été développée la planification objet du présent préavis.

En ce qui concerne la commune de Corsier-sur-Vevey, il est précisé qu'afin de satisfaire aux exigences du droit supérieur, un travail de redimensionnement des zones à bâtir a dû être entrepris, au terme duquel une part importante des réserves constructibles a été réduite hors centre.

Ainsi, des zones réservées communales (art. 46 LATC) ont été mises en vigueur le 16 décembre 2019 sur six parcelles (n° 1162, 1154, 1182, 1189, 2325 et 2356) situées en dehors du territoire urbanisé. Cette mise en vigueur a été prolongée en date du 30 juin 2023 et prendra légalement fin le 18 juillet 2026. Par ailleurs des zones réservées cantonales sont entrées en vigueur le 28 novembre 2019, le 20 octobre 2020 et le 19 mars 2021 sur trois parcelles (n° 683, 1205 et 1211). Ces mises en vigueur ont été prolongées. Toutes ces parcelles représentent des réserves excédentaires pour l'habitation situées en dehors du territoire urbanisé. Conformément aux directives cantonales et à l'article 15 LAT, le PACom doit dézoner les réserves excédentaires pour l'habitation de plus de 2'500 m². Toutes les zones réservées seront abrogées à l'entrée en vigueur du nouveau PACom.

1.2 Respect des planifications de rang supérieur

La révision du PACom est effectuée dans le respect des planifications de rang supérieur, en particulier du Plan directeur cantonal (PDCn) et du Plan directeur intercommunal (PDI), ce dernier en cours de finalisation dans les services de l'État de Vaud.

Le PDCn situe la localité de Corsier-sur-Vevey à l'intérieur du périmètre compact l'agglomération Rivelac. Le PDCn fixe un certain nombre d'orientations stratégiques avec lesquelles la révision du PACom s'est attachée à être conforme, notamment :

Mesures cantonales	Mesures prises dans le cadre de la révision du PACom
Mesure A11 Zones d'habitation et mixtes	Les zones à bâtir pour l'habitation et mixtes ont été dimensionnées selon les principes de la fiche d'application « <i>Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement?</i> » <i>Le redimensionnement effectué est conforme à la mesure A11 de par la réduction de la zone à bâtir hors périmètre de centre. Le surdimensionnement subsistant est considéré comme incompressible.</i>
Mesure B11 Agglomérations, centres cantonaux et régionaux	Le PACom contribue à renforcer la vitalité du centre de Corsier-sur-Vevey (périmètre compact de l'agglomération) à travers des densités adaptées.
Mesure C11 Patrimoine culturel et développement régional	Introduction de dispositions réglementaires visant à préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux et paysagers dignes de protection.
Mesure C21 Constructions et installations dignes de protection	
Mesure C24 Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques	Affectation à la zone agricole/viticole protégée 16 LAT des paysages sensibles recensés (IFP 1202) et des échappées lacustres et transversales inscrites dans le PDCn. Introduction de dispositions réglementaires visant à préserver et mettre en valeur les éléments patrimoniaux et paysagers dignes de protection.
Mesure D12 Zones d'activités	Garantir une utilisation mesurée du sol et répondre à la demande locale économique - tenir compte de la stratégie régionale de gestion des zones d'activités.
Mesure D13 Installations à forte fréquentation	Dans chaque zone, la surface de vente totale est limitée sous le seuil des installations commerciales à forte fréquentation (2'500 m²).
Mesure E11 Patrimoine naturel et développement régional	Prise en compte des objets inscrits aux inventaires cantonaux et fédéraux dignes de protection.
Mesure E13 Dangers naturels	Représentation des dangers naturels potentiellement présents sur les zones à bâtir du territoire communal et réglementation adaptée.
Mesure E22 Réseau écologique cantonal	Affectation à la zone agricole protégée 16 LAT des territoires d'intérêt biologique identifiés par le REC.
Mesure E23 Réseau cantonal des lacs et cours d'eau	Affectation à la zone de verdure 15 LAT B des espaces réservés aux cours d'eau. Largeur et règlement définis selon l'OEaux en coordination avec la DGE-EAU.
Mesure E24 Espace cours d'eau	
Mesure F12 Surfaces d'assèchement (SDA)	Maintien des SDA inventoriées au niveau cantonal.
Mesure F44 Eaux souterraines	Indication des zones de protection des eaux souterraines S1, S2 et S3.

Par ailleurs, la Commune de Corsier-sur-Vevey est comprise dans le projet d'agglomération Riviera-Veveyse-Haut-Lac (Rivelac), projet de 5^e génération (PA5) qui répond à quatre objectifs principaux auxquels la révision du PACom s'attache à rester conforme :

- Densifier le tissu urbain déjà bâti notamment à proximité des axes de transport public et des gares,
- Favoriser l'usage des transports publics et de la mobilité douce,
- Limiter les mouvements pendulaires en développant l'emploi en priorité près des gares principales et en renforçant les pôles stratégiques de développement de l'agglomération (Villeneuve Sud / La Veyre – Fenil / Châtel-St-Denis),

- Préserver le paysage agricole et viticole des coteaux, celui des grands sites montagnards et de la basse plaine du Rhône.

Le PA5 a été déposé le 27 mars 2025 à la Confédération. Le volet stratégique de ce document a été conçu afin qu'il puisse être entièrement repris dans le plan directeur intercommunal (PDI).

Le plan directeur communal de Corsier-sur-Vevey (PDCom), approuvé par le Conseil d'État le 24 août 2005 fixe les principaux objectifs en matière notamment de population, d'emplois, de sites et paysages, d'équipements et de mobilité. Les principes et mesures d'aménagement font l'objet d'études de détail par secteur. En raison de l'évolution du contexte territorial et du cadre législatif, ce document n'est plus à jour. Il est toutefois possible d'affirmer que la révision du PACom n'est pas contraire à cette planification directrice, ce qui n'a pas été remis en question par la DGTL.

1.3 Mandataires

Sont intervenus, dans le cadre de l'élaboration du PACom, les mandataires suivants :

- Plarel SA architectes & urbanistes : Établissement de la révision du PACom.
- Géo Solutions ingénieurs SA : Fourniture du plan cadastral, relevé des lisières et transmission à la DGTL des données géométriques traitées selon NORMAT 2.
- Triform SA : Étude des dangers d'inondations. Vérification de la retranscription des dangers naturels dans le PACom. Aide à la rédaction des mesures de protection.
- Norbert SA : Étude des dangers gravitaires (glissements de terrain, chutes de pierres et de blocs). Vérification de la retranscription des dangers naturels dans le PACom. Aide à la rédaction des mesures de protection. Rédaction d'une notice de conformité.
- Bureau technique intercommunal : Coordination générale du projet.

1.4 Les grands principes retenus pour cette révision

L'adoption du Plan d'affectation communal (PACom) vise à mettre en conformité la planification communale avec la loi sur l'aménagement du territoire et les exigences légales actuelles de rang supérieur.

Le PACom permet également de corriger un cadre réglementaire devenu obsolète, en procédant à une harmonisation des zones et des règles applicables, afin d'assurer une lecture cohérente et lisible du territoire, une égalité de traitement entre secteurs comparables et une meilleure sécurité juridique, grâce à des règles claires et compréhensibles. Il vise ainsi à garantir un développement maîtrisé, fondé sur une planification adaptée aux usages actuels du village et des secteurs.

Une attention particulière est portée à la nature et au paysage, ainsi qu'à la protection du patrimoine bâti et paysager et à la prise en compte des dangers naturels. Le projet prévoit la préservation des espaces verts et l'introduction de principes favorisant la biodiversité et la limitation des îlots de chaleur. L'objectif est de trouver, lors de tout projet de construction, un équilibre entre le bâti et les espaces verts, afin de préserver durablement la qualité du cadre de vie.

Recensé à l'ISOS, le village de Corsier-sur-Vevey présente des caractéristiques remarquables à préserver, notamment des bâtiments également protégés par le recensement architectural.

Le présent préavis expose les enjeux de cette révision et les choix opérés par la Municipalité, afin de permettre au Conseil communal de se prononcer sur l'adoption d'un cadre clair, maîtrisé et conforme aux exigences légales.

2. Périmètre de la révision du PACom

Le périmètre de la révision du PACom de Corsier-sur-Vevey ne comprend pas le secteur inclus dans le PAC Lavaux mis à l'enquête, en mains du Grand Conseil.

S'agissant des plans spéciaux actuellement légalisés sur le territoire communal, leur maintien ou leur abrogation a été examiné pour chacun d'eux, selon les principes légaux applicables.

Quatre plans spéciaux sont intégralement maintenus et ne sont pas soumis à la révision :

- Le PQ « Manoir de Ban » du 2 mars 2008 concerne des constructions réalisées. Ce PQ a été créé pour développer le musée Charlie Chaplin, conserver et entretenir le parc dans lequel il s'inscrit.
- Le PA « En Fenil » du 12 juin 2019 concerne des constructions en partie réalisées. Ce PQ a été réalisé pour développer la zone d'activités existante et permettre l'accueil de nouvelles entreprises.
- Le PPA « Les Monts de Corsier » du 3 février 2005 est une planification destinée à créer un espace de délasserement et de loisirs, ainsi qu'à implanter un refuge forestier communal.
- Le PA « Carlo Hemmerling II » du 6 mai 2025 a été traité hors du PACom et il figure sous forme de zone blanche, exclue de la révision dans le plan du Village. Ce PA a été traité en parallèle et dans le même objectif que la zone centrale 15 LAT du PACom.

Le PPA « la Dautère » du 11 avril 2004 est, par ailleurs, partiellement maintenu et ainsi partiellement exclu de la révision, dans la mesure où il constitue une planification récente qui concerne des constructions en partie réalisées. La parcelle n°2325, actuellement en zone réservée, est transférée à la zone agricole (16 LAT) pour réduire le surdimensionnement de la zone à bâtir. Le reste du périmètre est exclu de la révision.

Les plans suivants sont abrogés :

- Plan d'affectation « Plan des zones » et son règlement du 3 avril 1985 : Instrument ne répondant plus au cadre légal actuel.

- PEP « Es Crêts » du 20 mars 1970 : Les constructions sont entièrement réalisées. La majorité du périmètre passe à la zone d'habitation de forte densité 15 LAT par mesure d'homogénéité. La parcelle n°1043 a été affectée à la zone de verdure 15 LAT A. La parcelle n°1067 est passée à la zone affectée à des besoins publics 15 LAT (bâtiment scolaire).
- PEP « Orient-Châtelard » du 3 novembre 1967 : Les constructions sont entièrement réalisées. Le bâtiment a été affecté à la zone d'habitation de forte densité 15 LAT, afin de ne pas mettre la construction en dérogation. Le reste du terrain en nature de jardin est affecté à la zone de verdure 15 LAT A.
- PEP « Route des Terreaux 1&3 » du 8 avril 1987 : Les constructions sont entièrement réalisées. Les deux parcelles ont été affectées à la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A par mesure d'homogénéité.
- PPA « Rue de Jaman » du 17 février 1988 : Les constructions sont entièrement réalisées. Les deux parcelles ont été affectées à la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A par mesure d'homogénéité.
- PPA « Carlo-Hemmerling » du 27 juin 2001 : Les constructions sont entièrement réalisées. Le périmètre est affecté à la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A par mesure d'homogénéité. Dans le cadre de l'enquête principale, la partie non constructible du PPA avait été affectée à la zone de verdure, il a toutefois été renoncé à ce traitement différencié, dans le cadre de l'enquête complémentaire.
- PPA « Route de Corseaux » du 22 août 2006 : Les constructions sont entièrement réalisées. La majorité du périmètre passe à la zone centrale 15 LAT. La parcelle n° 83 est rendue au DP. La parcelle n° 78 est touchée par l'espace réservé aux eaux, une portion est donc affectée à la zone de verdure 15 LAT B.
- PPA « Les Crosets » du 4 décembre 1981 : Les constructions sont entièrement réalisées. Les biens-fonds sont affectés à la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT C. Une zone de verdure de surface réduite est maintenue, afin de conserver les droits à bâtir existants.
- PPA « A Nant » du 24 juillet 1974 : Les constructions sont partiellement réalisées. La quasi-totalité de la zone à bâtir a été confirmée en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Deux portions de terrain ont toutefois été rendues à la zone agricole pour préserver le paysage. Les zones de non bâtir ont été affectées en zone agricole 16 LAT.
- PE « L'Hautigny » du 12 avril 1966 et son addenda du 16 juillet 1986 : Les constructions sont partiellement réalisées. Les trois zones du PE (zone de villas, zone de villas et chalets et zone de chalets) sont affectées à la zone d'habitation de très faible densité C. Les parcelles non bâties sont retournées à la zone agricole 16 LAT.

3. Principaux enjeux de la révision du PACom et caractéristiques des zones d'affectation

3.1 Coordination de la révision des PACom des communes du cercle de Corsier

La révision du PACom de Corsier-sur-Vevey est établie en coordination avec les trois autres communes du cercle de Corsier (Corseaux, Chardonne et Jongny). Ces territoires sont, tout ou partie, compris dans le périmètre de centre de l'agglomération Rivelac. La révision coordonnée des quatre PACom a été établie en particulier pour :

- Harmoniser les dispositions à l'utilisation du sol,
- Redimensionner, hors centre, les réserves à bâtir pour correspondre aux besoins des 15 prochaines années (art. 15 LAT),
- Mettre à jour les limites de constructions en bordure du domaine public (dans le village) et la situation des lisières forestières,
- Protéger le patrimoine bâti et naturel,
- Mettre en conformité la réglementation avec la législation en vigueur en matière de protection de l'environnement (eaux, forêts, sols, etc.) et de protection contre les dangers naturels.

Les orientations suivies ont notamment été ciblées par la mise en œuvre, au préalable, d'une démarche participative, dans le cadre de laquelle les Corsièran.ne.s ont eu l'occasion de partager leur avis et leur vision sur l'avenir de Corsier-sur-Vevey.

3.2 Inventaire des sites construits à protéger en Suisse (ISOS)

La localité historique de Corsier-sur-Vevey, ancien village viticole situé sur une terrasse surplombant le lac et dominé par le vignoble, est considérée comme un village d'importance nationale par l'ISOS au sens de l'article 5 de la loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN ; RS 451).

Cet inventaire met en évidence les qualités spatiales remarquables du site, conférées en particulier par la place concentrique (Place du Temple) et la rue Centrale. En outre, le grand nombre de maisons vigneronnes des 18^e et 19^e siècles, les maisons de maître datant du 17^e au 19^e siècle et l'échantillon de locatifs remarquables du tournant du 19^e au 20^e siècle, auxquels s'ajoutent de remarquables bâtiments individuels (église gothique, cure et café de la fin du 16^e siècle, château du Châtelard du 17^e siècle) confèrent au site des qualités historico-architecturales évidentes à prépondérantes.

Plusieurs ensembles bâtis ainsi qu'un périmètre ont été définis avec une catégorie d'inventaire et des objectifs de sauvegarde élevés (cf. page 33 du rapport 47 OAT). Le plan d'affectation du village reprend de manière fidèle leur délimitation et garantit la sauvegarde du noyau ancien au moyen d'un « secteur de protection du site bâti 17 LAT A ». Ce secteur de protection est associé à des dispositions réglementaires visant à préserver et à mettre en valeur de manière respectueuse ce bâti patrimonial.

3.3 Dimensionnement des zones d'habitation et mixtes.

Les principes édictés par la DGTL dans la fiche d'application « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement* (éd. juin 2021) » ont été mis en œuvre pour réduire les réserves constructibles identifiées dans le bilan comme étant surdimensionnées, à savoir :

- Sur tout le territoire, les parcelles en construction ou au bénéfice d'un permis de construire n'ont pas été impactées par la réduction des potentiels constructibles et ont été considérées comme bâties.
- En dehors du périmètre compact d'agglomération les réserves excédentaires d'une surface supérieure à 2'500 m² ont été rendues à la zone agricole/viticole ou à la zone de verdure selon leur usage actuel.
- Les réserves excédentaires d'une surface inférieure à 2'500 m² ont été maintenues en zone à bâtir pour garantir l'homogénéité urbanistique, sous réserve d'une situation en frange de zone constructible.
- Les terrains constructibles en frange de la zone agricole/viticole ou de l'aire forestière, situés hors des périmètres d'agglomération et du territoire urbanisé, ont été rendus à la zone agricole/viticole ou à la zone de verdure selon leur usage actuel.

Au terme de ce travail de dimensionnement, une part importante des réserves constructibles pour l'habitation a été réduite hors centre, comme en témoigne le bilan de surdimensionnement intégré au Rapport 47 OAT mis à l'enquête publique et annexé au présent préavis.

3.4 Dimensionnement des zones affectées à des besoins publics

Les parcelles communales en zone affectée à des besoins publics ont été, pour la plupart confirmées. Le règlement définit des règles particulières pour chacun des secteurs concernés.

Les secteurs en zone affectée à des besoins publics 15 LAT sont les suivants :

- Secteur A : Bâtiment scolaire de Meruz
- Secteur B : Cimetière de Meruz
- Secteur C : Parking communal de la Planie
- Secteur D : Bâtiment ecclésiastique, église de Saint-Jean, place de jeux
- Secteur E : Centre scolaire et sportif
- Secteur F : Centre scolaire de Corsier et son extension
- Secteur G : Réservoirs d'eau, parc public et bâtiment du SIGE
- Secteur H : Hôpital de Nant
- Secteur I : Déchèterie, hangar et bâtiments de voirie
- Secteur J : Cimetière des Monts-de-Corsier.

La déchèterie intercommunale de Praz Libon, sise sur la parcelle n° 496 au secteur I, fait l'objet d'un projet de développement de la part de la Commune, sous la forme de la modernisation de la déchèterie actuelle, accompagnée de hangars à usage de la Commune et de locaux pour la voirie. Ce projet nécessite l'entier du bien-fonds n° 496 pour se développer. Il prévoit également des

aménagements routiers, un agrandissement de la surface dédiée au tri et au stockage des déchets et une réfection des routes existantes. Les terrains actuellement vides de constructions sont donc maintenus en zone affectée à des besoins publics 15 LAT.

Plusieurs secteurs actuellement affectés à la zone d'utilité publique ont été réduits pour correspondre aux besoins avérés des 15 prochaines années ou parce que l'affectation publique ne correspondait pas au droit applicable. Les principaux secteurs concernés sont les suivants :

- Parc Charlie Chaplin : Les parties de parcelles n° 63, 65 et 1090 situées en périphérie du château United World Wrestling (UWW) et de la maison de commune ont été transférées à la zone de verdure 15 LAT A pour garantir l'inconstructibilité du Parc Charlie Chaplin.
- Parcelle privée n° 37 : Cette parcelle appartient à des propriétaires privés. Elle a été affectée à la zone centrale 15 LAT afin de correspondre à l'usage actuel du bâtiment d'habitation.
- Fondation de Nant : La zone à bâtir de la parcelle n° 357 a été réduite. Deux portions de terrain ont été rendues à la zone agricole pour préserver la vigne, les prairies sèches (au sud) ainsi que la clairière (au nord). Ces réductions sont toutefois sans conséquence sur les possibilités de développement de la Fondation de Nant qui bénéficie encore de réserves constructibles suffisantes.

3.5 Dimensionnement des zones d'activités

Le PACom prévoit des zones d'activités sur le territoire communal. Le système régional de gestion des zones d'activités (SRGZA) d'Agglomération Rivelac, en cours d'établissement, prévoit un seul site jugé « secteur stratégique » au sein de la commune de Corsier-sur-Vevey (La Veyre-Fenil, communes de Blonay-St-Légier, Corsier-sur-Vevey et Vevey). Sur la Commune de Corsier-sur-Vevey, ce secteur se trouve en bonne partie hors périmètre de révision du PACom, dans le PA « En Fenil » (exclu de la révision ; cf. chiffre 2 ci-dessus). Les zones d'activités existantes dans le PACom sont globalement maintenues dans leur dimension actuelle et aucune extension n'est prévue. Deux parcelles sont dézonées n° 434 et n° 2321), en raison de leur inconstructibilité liée aux distances à la lisière forestière, aux distances aux limites de parcelle et à la présence de conduites d'eaux en faveur de la Ville de Lausanne (434) et de Merck Serono SA (2321).

Les zones d'activités sises sur le territoire communal présentent des caractéristiques assez homogènes en termes de positionnement géographique et d'accessibilité. Le niveau de qualité de desserte en transports publics est faible et ne permet pas d'y déployer des activités tertiaires ou commerciales selon le principe de la bonne activité au bon endroit. Ainsi, seules les activités socio-économiques industrielles et artisanales y sont admises

Les caractéristiques des zones d'activités existantes ainsi que leur capacité constructive sont précisées de manière détaillée, dans le rapport 47 OAT mis à l'enquête publique et annexé au présent préavis.

3.6 Caractéristiques des zones d'affectation

- **Zone centrale 15 LAT.** La délimitation de cette zone correspond globalement à la zone du village actuelle. Cette zone concerne ainsi essentiellement le village historique qui comprend la grande majorité des bâtiments anciens à valeur patrimoniale. A ce titre, des règles architecturales protègent l'ensemble des monuments culturels et des objets bien intégrés. Le règlement prévoit, en principe, la conservation des bâtiments existants. Leur transformation, tout comme l'adjonction de dépendances, peut être admise si elles respectent l'aspect général et la substance du site. La démolition-reconstruction dans le gabarit actuel des bâtiments existants n'est autorisée que si les circonstances le justifient. A l'exception des dépendances de peu d'importance, aucun nouveau bâtiment dévolu à l'habitation n'est autorisé.
- **Zone d'habitation de forte densité 15 LAT.** Cette zone correspond aux plans d'affectation « Es Crêts » et « Orient-Chatelard » abrogés (cf. chiffre 2 ci-dessus). Les droits à bâtir en vigueur sont confirmés.
- **Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A.** La délimitation de cette zone a été confirmée (ancienne zone d'habitation de moyenne densité) au même titre que les droits à bâtir en vigueur. Elle intègre également les parcelles n° 71 et 1326, ainsi que les parcelles n° 276, 277, 282, 283 et 875, anciennement affectées à la zone du village. Des espaces extérieurs de qualité ont été affectés à la zone de verdure.
- **Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT B.** La délimitation de cette zone a été confirmée (ancienne zone d'habitation de forte densité) au même titre que les droits à bâtir en vigueur.
- **Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT C.** Cette zone remplace les dispositions du PEP « Les Crosets », partiellement abrogé (cf. chiffre 2 ci-dessus). Les droits à bâtir existants sont conservés.
- **Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT A.** Cette affectation remplace la zone de faible densité A. Les droits à bâtir en vigueur ont été maintenus sur les parcelles qui ne font pas l'objet d'un redimensionnement.
- **Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B.** Cette zone remplace les dispositions de la zone d'habitation de faible densité B. Dans le quartier « Mur Blanc », les constructions en bois de type « chalet » sont obligatoires.
- **Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT C.** Cette zone remplace les dispositions des zones de villas, zone de villas et chalets et zone de chalets du PE « L'Hautigny » abrogé (cf. chiffre 2 ci-dessus).
- **Zone affectée à des besoins publics 15 LAT.** Cette zone est destinée aux cimetières, au parking communal, au centre sportif communal, au centre scolaire de Corsier-sur-Vevey, à l'hôpital de Nant et à la déchèterie intercommunale (cf. chiffre 3.4 ci-dessus). Les droits à bâtir restent inchangés. La délimitation de cette zone a été adaptée en fonction

des limites parcellaires et de son occupation. Une extension est prévue sur les anciennes parcelles n° 229, 233 et 281- groupées à la parcelle n° 275 - tandis que la parcelle n° 251 passe de la zone d'habitation de moyenne densité à la zone affectée à des besoins publics afin de respecter l'usage de la zone.

- **Zone d'activités économiques 15 LAT.** Sa délimitation, basée sur l'actuelle zone artisanale (sans modification), a été établie en coordination avec le système régional de gestion des zones d'activités (SRGZA).

Le plan d'affectation « En Fenil », planification récente (2019) présentant des « secteurs potentiellement mobilisables » est exclu de la révision du PACom (cf. chiffre 2 ci-dessus). Trois « réserves mobilisables » sont identifiées par le SRGZA. Il s'agit des parcelles n° 376, 434 et 2321. Les biens-fonds n° 434 et 2321, non-construits et se trouvant en frange du secteur, sont déclassés en zone agricole protégée 16 LAT. Tandis que le bien-fonds n° 376 est identifié par la disponibilité des terrains à bâtir conformément l'article 52 LATC.

Les biens-fonds affectés à la zone d'activités économiques 15 LAT sont peu bâtis et présentent encore un large potentiel de densification, avec un ratio de l'ordre de 3 (~42'200 m³ bâtis aujourd'hui contre un potentiel théorique de 137'000 m³). De plus, plusieurs bâtiments (notamment sur les parcelles n° 1186, 397, 394, 395, 393, 396, 836 et 424) sont utilisés comme logements (cette utilisation est proscrite par la nouvelle réglementation, mais est au bénéfice du droit acquis). Ces éléments, combinés à la faible desserte en transports publics (une ligne de bus, n° 212, cadencée à 20 min), justifient le maintien de la densité actuelle de 4 m³/m².

- **Zones de desserte 15 et 18 LAT.** Conformément à la directive NORMAT 2, les routes et chemins (domaine public) ont été affectés à la zone de desserte et sont régis par les dispositions applicables en la matière.
- **Zone de verdure 15 LAT A.** Cette zone a été définie pour maintenir l'inconstructibilité de certains secteurs en nature de parc, de jardin ou de pré et pour réduire les droits à bâtir des parcelles bénéficiant de réserves encore libres de construction.
- **Zone de verdure 15 LAT B.** Cette zone a été définie d'entente avec le Département compétent (DGE-EAU) pour maintenir l'inconstructibilité des espaces réservés aux cours d'eau et aux étendues d'eau qui bordent la zone à bâtir.
- **Zone agricole 16 LAT.** Le libellé de l'article du règlement a été adapté en fonction de la législation en vigueur.
- **Zone agricole protégée 16 LAT.** Cette zone a été définie pour favoriser les liaisons biologiques d'importance régionale identifiées par le REC ainsi que pour assurer la conservation des pâturages secs d'importance nationale.
- **Zone viticole 16 LAT.** Cette zone affecte le territoire viticole qui n'est pas compris dans le territoire du PAC Lavaux.
- **Aire forestière 18 LAT.** Cette zone affecte le territoire forestier. Les limites de l'aire forestière situées en bordure des zones à bâtir ont été relevées par le géomètre et l'inspecteur forestier. Elles sont reportées sur les plans au même titre que la limite de la bande inconstructible des 10 mètres à la limite forestière statique.

- **Zone des eaux 17 LAT.** Conformément à la directive NORMAT 2, les cours d'eau et le lac ont été affectés à la zone des eaux et sont régis par les dispositions applicables en la matière.

4. Procédure

Le plan d'affectation communal a été soumis à l'enquête publique pendant 30 jours du 28 mai au 26 juin 2025. Dans ce cadre, 17 oppositions et une observation ont été déposées.

Dès le premier jour de l'enquête publique, l'application de la double réglementation (art. 49 LATC : réglementation encore en vigueur et réglementation mise à l'enquête publique) est en vigueur selon le principe d'anticipation des plans. Les règles les plus restrictives sont applicables aux projets de construction.

Au terme de l'enquête publique, une délégation nommée par la Municipalité a reçu les opposant·e·s lors de séances de conciliation auxquelles ont été invités les membres de la commission adhoc.. Des procès-verbaux de ces séances ont été adressés aux opposant·e·s pour détermination dans un délai de 10 jours. Un opposant a retiré son opposition, à la suite de la réception du procès-verbal ; les autres opposants ont maintenu leurs oppositions.

Une procédure de mise à l'enquête publique complémentaire s'est déroulée du 29 novembre au 29 décembre 2025. Cette procédure ne porte que sur les éléments à mettre en conformité et seuls les nouveaux éléments peuvent faire l'objet d'oppositions.

Dans le cadre de l'enquête complémentaire, les modifications suivantes ont été apportées au PACom :

Plans :

- Transfert d'une portion de zone de verdure à la zone à bâtir,
- Modification d'une limite des constructions en bordure de domaine public pour assurer le maintien des volumes en place,
- Ajout d'un numéro d'identification d'un périmètre archéologique.

Règlement :

- Modification de l'article relatif aux antennes de téléphonie mobile.

La mise à l'enquête complémentaire n'a soulevé aucune nouvelle opposition.

La Municipalité soumet un préavis à l'attention de son Conseil Communal pour adoption du PACom et de son règlement. Ce préavis contient un résumé des oppositions et le conseil statue sur les projets de réponses aux oppositions en même temps qu'il se prononce sur les plans et le règlement.

Dans le cadre du traitement des oppositions, la Municipalité peut proposer des amendements au Conseil communal pour des modifications des plans ou du règlement ; si elles ne portent pas atteinte à des intérêts dignes de protection, ces modifications ne sont pas soumises à enquête complémentaire ; le Conseil communal peut lui-même apporter des modifications aux mêmes conditions.

Le département cantonal compétent approuve les plans et le règlement adoptés par le Conseil communal sous l'angle de la légalité et de leur conformité au droit supérieur.

La décision du département et les décisions communales sur les oppositions sont notifiées par écrit à la Municipalité et aux opposant·e·s. Ces décisions sont susceptibles d'un recours au Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public, avec libre pouvoir d'examen.

5. Oppositions et propositions de réponses

L'enquête publique principale s'est déroulée du 28 mai au 26 juin 2025 et a suscité 17 oppositions, ainsi qu'une observation. L'enquête publique complémentaire qui s'est déroulée du 29 novembre au 29 décembre 2025 et n'a suscité aucune nouvelle opposition.

5.1 Opposition de M. Franz BRUN

Résumé :

L'opposant s'étonne de l'abrogation du PPA « Carlo-Hemmerling » du 27 juin 2001 au profit des règles de la « Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A ».

S'agissant de sa parcelle n° 1326, il allègue que ce changement de régime a pour conséquence une perte de 103 m² au niveau de la couverture du sol, ce qui représente une perte de 26 %.

Il propose qu'il soit renoncé à la création d'une zone verte sur sa parcelle, afin de limiter à 15 % sa perte s'agissant de la couverture du sol.

Proposition de réponse :

Le PPA « Carlo-Hemmerling » du 27 juin 2001 constitue une planification ancienne abrogée, dans le cadre du PACom. Les constructions prévues par cette planification sont entièrement réalisées. Le périmètre est affecté, par le PACom, à la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT A par mesure d'homogénéité.

Dans le cadre de l'enquête principale, la partie non constructible du PPA (255 m²) avait été affectée à la zone de verdure. Après vérification et prise en compte des arguments de l'opposant, il a été renoncé à ce traitement différencié, dans le cadre de l'enquête complémentaire. En effet il s'est avéré que la surface de la zone à bâtir était trop petite et mettait les bâtiments existants ECA n^{os} 1271a et 1271b en situation de non-conformité. En conséquence, il s'avère nécessaire que la totalité de la surface de la parcelle n° 1326 soit affectée à la zone à bâtir pour s'approcher de la densité actuellement réalisée.

Ainsi, le PACom a été modifié, dans le cadre de l'enquête complémentaire, dans le sens souhaité par l'opposant. L'opposition a donc perdu son objet.

5.2 Opposition de M. Robert BART

Résumé :

A l'appui de son opposition, l'opposant invoque la limite des constructions qui traverse les deux bâtiments ECA n° 709 et 629 (habitation et garage) situés sur sa parcelle n° 73.

Dans le cadre de l'enquête complémentaire, la limite des constructions a été adaptée pour contourner les volumes qui, en cas de destruction, pourront être reconstruits dans leur situation actuelle.

Cette modification respecte le principe d'égalité de traitement avec les autres parcelles, puisque le principe appliqué, de manière générale, est de longer les bâtiments existants afin de ne pas créer de non-conformité.

Proposition de réponse :

Par courrier du 30 octobre 2025, l'opposant a retiré son opposition.

5.3 Opposition de M. Lucien LOMBARD

Résumé :

A l'appui de son opposition, l'opposant conteste le maintien du degré de sensibilité au bruit (DS) sur sa parcelle n° 296, en DS III, qu'il considère être contraire à la Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE).

A l'occasion de la séance de conciliation, l'opposant, comme il l'avait déjà exposé dans le cadre de procédures antérieures liées à des demandes de permis de construire, a indiqué ne pas comprendre pourquoi le DS ne peut pas être diminué sur sa parcelle. Il souhaite bénéficier du DS II, à l'instar de ce qui est attribué aux parcelles situées au Sud de sa propriété, à l'aval du sentier des Crosets. Il a également précisé ne pas vouloir être contraint de supporter les répercussions liées au DS III qui, selon lui, ne convient pas à l'emplacement de sa parcelle. Il soutient que toute la zone du village devrait bénéficier du DS II.

En séance de conciliation, l'opposant a également contesté l'affectation de sa parcelle en zone de village.

Proposition de réponse :

Les degrés de sensibilité au bruit (DS) sont définis à l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB). Les DS sont intrinsèquement liés à l'affectation du sol fixée dans les plans d'affectation. L'autorité communale n'a aucune marge de manœuvre, elle doit appliquer et retranscrire le droit supérieur dans sa planification. En effet, dans le cadre de la procédure de légalisation d'un PACom, c'est l'autorité cantonale, en l'occurrence la DGE qui exige que le DS III soit attribué à toutes les parcelles colloquées en zone centrale 15 LAT. La Municipalité doit appliquer les lois de rang supérieur pour l'établissement des plans d'aménagement du territoire, sous risque que le département refuse d'approuver la planification communale, le moment venu.

Le DS III attribué à la zone centrale 15 LAT est directement imposé par cette zone en raison de l'exploitation d'entreprises moyennement gênantes existantes, tels que restaurants et boulangeries, notamment. L'attribution d'un DS II rendrait ces activités non conformes à la zone, puisque l'OPB y interdit ce genre d'activités, considérées comme moyennement gênantes.

S'agissant de l'affectation de la parcelle de l'opposant en zone centrale 15 LAT, celle-ci se justifie tant par la situation de dite parcelle que par l'historique de la planification (anciennement zone village, PGA de 1985). En effet, l'autorité compétente reporte les zones d'affectation selon les planifications antérieures si elles restent justifiées. Par ailleurs, les limites naturelles ou aménagées, telles que des routes, en l'occurrence le sentier des Crosets, jouent aussi un rôle dans l'affectation des parcelles et dans la délimitation des zones.

5.4 Opposition de M. Christophe DE GAILLANDE et Mme Neuza JESERO

Résumé :

Les opposants soulèvent les griefs et éléments suivants :

- a. L'affectation de leur parcelle n° 829, actuellement affectée en « Zone d'habitation à faible densité B », en « Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B » constitue, selon eux, une pénalisation significative, non acceptable et non justifiée.
- b. La modification de la limite forestière touchant leur parcelle péjore la valeur de leur bien et significativement leur capacité à en jouir. Cette modification ne leur apparaît pas justifiée.
- c. Selon le PACom, l'entier de leur parcelle passerait en secteur de restrictions « glissements de terrain permanents », alors qu'actuellement seule une bordure est classée en « danger permanent faible de glissement de terrain ». La justification de la modification de l'étendue n'est pas apportée et ne semble pas relever d'une approche proportionnée (classification de la parcelle dans son entier versus risque localisé).

Proposition de réponse :

- a. Comme exposé aux opposants, à l'occasion de la séance de conciliation, la nouvelle réglementation de la « Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B » n'a pas d'impact sur la constructibilité de la parcelle des opposants. Ceux-ci ne perdent ainsi pas de droits à cet égard.
- b. La limite forestière a été redéterminée à la suite du réexamen effectué par l'inspecteur forestier. La Municipalité ne dispose d'aucune marge de manœuvre à ce sujet, dans le cadre de l'élaboration du PACom. La détermination de la limite forestière pourra, cas échéant, être contestée, dans le cadre d'une procédure de recours.
- c. La parcelle 829 des opposants se situe dans un secteur de glissement de terrain profond permanent. Sur le plan du PACom, la hachure est figurée sur l'ensemble des parcelles présentant une zone de danger, même si seule une partie de la parcelle est concernée. En effet, les dangers naturels doivent être représentés de manière globale, dans le cadre du PACom. C'est dans le cadre d'une demande de permis de construire que la situation particulière de la parcelle concernée fait l'objet d'une évaluation locale de risque qui permet de localiser précisément les zones de danger sur la parcelle et de définir les mesures concrètes à prendre.

5.5 Opposition de Me Alain Dubuis pour le compte de M. Angelo GIULIANO

Résumé :

L'opposant soulève les griefs et éléments suivants :

- a. Une partie de la parcelle n° 870 de l'opposant devrait passer en zone agricole ou en zone de verdure, sans qu'il ne soit fourni de justification à ce changement d'affectation.
- b. Le rapport 47 OAT mentionne, en page 57 que « à Corsier-sur-Vevey, les parcelles encore non-bâties, d'une surface inférieure à 2500 m² et qui ne sont pas au bénéfice d'une autorisation de construire ont été maintenues en zone à bâtir. Ces parcelles bénéficient en application de l'article 52 LATC d'un délai de 12 ans pour être bâties ».
- c. M. Giuliano considère que le déclassement d'une partie de sa parcelle tel qu'il est envisagé est illégal, contraire aux propres propos du rapport 47 OAT ; ce déclassement viole ainsi, selon lui, en particulier, les dispositions de l'article 15 LAT.
- d. Alors que la parcelle de l'opposant n'a fait l'objet d'aucune mise en zone réservée, et que son propriétaire pouvait ainsi s'attendre à ce qu'elle soit maintenue en zone d'habitation de très faible densité, le PACom prévoit le déclassement de la parcelle.
- e. L'opposant considère que les principes prévus par la DGTL dans la fiche d'application « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitations et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement* » n'ont pas été respectés, dans la mesure où :
 - La parcelle 870 n'est pas localisée en frange de zone à bâtir ou de zone agricole ;
 - Le secteur dans lequel se trouve la parcelle concernée ne peut pas être considéré comme ressortant d'une petite zone à bâtir isolée ;
 - La surface non bâtie de la parcelle présente une surface de 1783 m² ;
 - Il ne s'agit pas d'un secteur qui mérite d'être mis en valeur et préservé par des mesures de planification particulières.
- f. L'opposant relève encore que sa parcelle s'inscrit dans un environnement bâti, dans une zone d'habitation de faible densité, qu'elle bénéficie d'ores et déjà d'un bâtiment existant, qu'elle est desservie par un chemin d'accès et qu'elle est équipée. Le propriétaire a, de tout temps, souhaité maintenir cette parcelle en zone constructible et effectuer concrètement des constructions sur celle-ci. D'ailleurs, un projet concernant cette parcelle avait d'ores et déjà été examiné il y a quelques années.
- g. N'ayant jamais été informé d'un risque de déclassement, l'opposant confirme qu'il respectera l'injonction prévue dans le rapport 47 OAT de procéder à une construction dans le délai de 12 ans au plus tard.

Proposition de réponse :

- a. La parcelle n° 870 de l'opposant est située en frange de zone à bâtir (en lisière de zone forestière).

- b. L'exigence de dézonage des parcelles en frange de localité est imposée par la DGTL, autorité d'approbation de la planification, compte tenu du surdimensionnement incompressible de la commune qui ne permet pas de laisser cette parcelle en zone constructible. La Commune ne dispose d'aucune marge de manœuvre à cet égard.
- c. Les principes prévus par la fiche d'application « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitations et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement* » ont ainsi été correctement appliqués.
- d. Compte tenu du surdimensionnement des zones à bâtir de la Commune, celle-ci ne peut pas se dispenser de dézoner la parcelle de l'opposant. Conformément aux directives cantonales et à l'article 15 LAT, la commune doit, en effet, déclasser les réserves excédentaires pour l'habitation situées en dehors du territoire urbanisé. La commune ne peut pas faire abstraction de la position de l'autorité d'approbation des plans.

La Municipalité doit, par ailleurs, être attentive au respect de l'égalité de traitement entre les propriétaires dézonés (des projets ayant été développés sur plusieurs parcelles dézonées dans le cadre du PACom).

5.6 Opposition de Me Alain Dubuis pour le compte de M. Jean-Luc KLOPFENSTEIN

Résumé :

L'opposant fait valoir les griefs et éléments suivants :

- a. La parcelle n° 866 de l'opposant devrait passer en zone agricole ou en zone de verdure, sans qu'il ne soit fourni de justification à ce changement d'affectation.
- b. Le rapport 47 OAT mentionne, en page 57 que « à Corsier-sur-Vevey, les parcelles encore non-bâties, d'une surface inférieure à 2500 m² et qui ne sont pas au bénéfice d'une autorisation de construire ont été maintenues en zone à bâtir. Ces parcelles bénéficient en application de l'article 52 LATC d'un délai de 12 ans pour être bâties ».
- c. M. Klopfenstein considère par conséquent que le déclassement de sa parcelle tel qu'il est envisagé est illégal, contraire aux propres propos du rapport 47 OAT et viole ainsi en particulier les dispositions de l'article 15 LAT.
- d. Alors que la parcelle de l'opposant n'a fait l'objet d'aucune mise en zone réservée, et que son propriétaire pouvait ainsi s'attendre à ce qu'elle soit maintenue en zone d'habitation de très faible densité, le PACom prévoit le déclassement de la parcelle.
- e. L'opposant considère que les principes prévus par la fiche d'application « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitations et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement* » n'ont pas été respectés, dans la mesure où :
 - La parcelle n'est pas localisée en frange de zone à bâtir ou de zone agricole ;
 - Le secteur dans lequel se trouve la parcelle concernée ne peut pas être considéré comme ressortant d'une petite zone à bâtir isolée ;

- La surface non bâtie de la parcelle présente une surface de 1172 m² ;
 - Il ne s'agit pas d'un secteur qui mérite d'être mis en valeur et préservé par des mesures de planification particulières.
- f. L'opposant relève encore que sa parcelle s'inscrit dans un environnement bâti, dans une zone d'habitation de faible densité et qu'elle est desservie par un chemin d'accès et équipée. Le propriétaire a de tout temps souhaité maintenir cette parcelle en zone constructible et effectuer concrètement des constructions sur celle-ci.
- g. N'ayant jamais été informé d'un risque de déclassement, l'opposant confirme qu'il respectera l'injonction prévue dans le rapport 47 OAT de procéder à une construction dans le délai de 12 ans au plus tard.

Proposition de réponse :

- a. La parcelle n° 866 de l'opposant est située en frange de zone à bâtir (en lisière de zone forestière).
- b. L'exigence de dézonage des parcelles en frange de localité est imposée par la DGTL, autorité d'approbation de la planification, compte tenu du surdimensionnement incompressible de la commune qui ne permet pas de laisser cette parcelle en zone constructible. La Commune ne dispose d'aucune marge de manœuvre à cet égard.
- c. Les principes prévus par la fiche d'application « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitations et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement* » ont ainsi été correctement appliqués.
- d. Compte tenu du surdimensionnement des zones à bâtir de la Commune, celle-ci ne peut pas se dispenser de dézoner la parcelle de l'opposant. Conformément aux directives cantonales et à l'article 15 LAT, la commune doit, en effet, déclasser les réserves excédentaires pour l'habitation situées en dehors du territoire urbanisé. La commune ne peut pas faire abstraction de la position de l'autorité d'approbation des plans.

La Municipalité doit, par ailleurs, être attentive au respect de l'égalité de traitement entre les propriétaires dézonés.

5.7 Opposition de PRO RIVIERA

Résumé :

Dans le cadre de son opposition, PRO RIVIERA soulève les griefs et questions suivants :

- a. Obsolescence du plan directeur communal de Corsier-sur-Vevey ; Corsier-sur-Vevey ne dispose pas d'une planification directrice répondant aux exigences légales, qui permette de vérifier la conformité du PACom soumis à l'enquête publique aux objectifs, principes et mesures d'un plan directeur ;
- b. Erreur concernant les indications chiffrées relatives à l'augmentation admissible de la population conformément au PDCn ;

- c. Maintien du PPA « Les Monts-de-Corsier » ;
- a. Affectation d'une partie des parcelles 687 [Sic], 1101, 1102, 1103, 1104, 1106, 1140, 1172 et 1187 en zone de verdure 15 LAT, alors que ces parcelles sont situées dans la zone viticole protégée 16 LAT A du PAC Lavaux.
- e. Affectation de la parcelle 496 (Praz Libon) à des besoins publics ;
- f. Délimitation de l'aire forestière concernant les parcelles DP 20 et n° 357, 478, 630, 631, 683, 685, 642, 740, 811, 861, 919, 745, 829, 867, 866, 870, 1079, 1035, 1036, 1157, 1160 et 2360.
- g. Délimitation de l'espace réservé aux eaux (ERE) et affectation à la zone de verdure 15 LAT B des surfaces de zone à bâtir incluses dans l'ERE.
- h. Protection des biotopes.
- i. Pression immobilière sur le secteur du PA « Carlo Hemmerling II ».

Proposition de réponse :

- a. Dans le cadre de la procédure relative au PACom, la DGTL a spécifié qu'elle n'exigeait pas un nouveau plan directeur communal étant donné qu'il est question d'une révision du PGA et non d'un remaniement profond des affectations et des règles de construction.

La Municipalité confirme, par ailleurs, que le PACom est coordonné avec le plan d'agglomération (PA5), dont le volet stratégique a été conçu afin qu'il puisse être entièrement repris dans le plan directeur intercommunal (PDI). Le PA5 a été déposé à la Confédération le 27 mars 2025 pour approbation. Le PDI a été déposé au canton, il est en cours de traitement. Les dispositions de la LATC sur les planifications directrices sont ainsi respectées.

- b. Il est confirmé que le calcul de croissance a fait l'objet d'une vérification détaillée. Il est précisé que le calcul de la croissance est différent pour les parcelles situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération et celles situées à l'extérieur de celui-ci. L'augmentation de la population hors centre peut être expliquée par la construction des plans spéciaux légalisés, notamment le PPA « La Dautère ».
- c. L'infographie en page 4 du rapport 47 OAT a été corrigée, dans le cadre de l'enquête complémentaire, afin de confirmer le PPA « Les Monts-de-Corsier ».

La décision de maintenir ce PPA découle d'une pesée d'intérêts, la Commune de Vevey - propriétaire des parcelles concernées - ayant un projet en cours de discussion.

- d. Les parcelles n° 1101, 1102, 1103, 1104, 1106, 1140, 1172, 1187 sont affectées dans le PACom en zone viticole protégée 16 LAT, le territoire de la commune étant largement surdimensionné, elles ne sont, de ce fait, pas incluses dans le périmètre du PAC Lavaux.
- e. La parcelle n° 496, sur laquelle se situe la zone de la déchèterie de Praz-Libon, est déjà colloquée en zone d'utilité publique (ZUP) dans le PGA ; elle est maintenue en zone

affectée à des besoins publics (ZAP) dans le PACom. Néanmoins, dans le PACom l'espace situé dans les 10 mètres à la forêt a été colloqué en zone agricole protégée 16 LAT. S'agissant de la partie de zone située en forêt, elle a été colloquée en aire forestière 18 LAT. La ZAP est donc réduite par rapport à la ZUP telle qu'établie par le PGA et comprend les installations existantes à pérenniser.

- f. Les limites forestières des parcelles situées hors zone à bâtir n'ont pas été révisées, et ce conformément aux directives cantonales.

Le PACom soumis à l'enquête publique contient toutes les modifications de limites forestières, dans les zones constructibles, demandées par le canton (DGE- forêt).

- g. Les directives cantonales exigent que les espaces réservés aux eaux (ERE) soient désormais indiqués sur le plan d'affectation de la commune. Même s'ils n'apparaissaient pas sur le PGA, ces espaces de protection étaient déjà existants et définis par l'OEaux, à l'art. 41, et les services cantonaux concernés (DGE-EAU) en tenaient compte dans le cadre des demandes de permis de construire pour la délivrance des autorisations spéciales.

Par ailleurs, la zone de verdure 15 LAT B est spécifique aux ERE ; elle est inconstructible conformément à l'article 18 RPACom.

- h. Les couches relatives aux biotopes ont été fournies par la DGE-BIODIV ; elles ont été reportées sur les plans, sans modification.

Les contraintes liées à la biodiversité figurent dans le RPACom à l'article 6.13 ainsi qu'à l'article 4.1, alinéa 6, qui traite des mesures d'aménagements extérieurs et dont la teneur est la suivante : « *Tout projet d'intervention dans un biotope digne de protection au sens du droit fédéral (LPN), non classé et ne figurant pas dans un inventaire au sens du droit cantonal (LPrPNP), doit être soumis pour préavis au service en charge de la protection du patrimoine naturel et paysager.* »

- i. S'agissant du PA « Carlo Hemmerling II », il est précisé que la DGIP était intégrée au processus de validation et que les protections nécessaires ont été validées par celle-ci en temps opportun.

5.8 Opposition de Mme et M. Laetitia et Hans Christian PIEPER et Opposition de Mme Anita RODRIGUEZ GAMEZ-DONZÉ

Résumé :

Les opposants soulèvent les griefs et éléments suivants :

- a. Leur parcelle n° 2325 partiellement construite est dézonée, alors qu'un permis de construire a été délivré pour la parcelle voisine qui était vierge de construction ;
- b. La nouvelle affectation modifie le périmètre originel du PPA de la Dautère qui a permis de calculer les millièmes pour les différents lots de leur PPE et ainsi de constituer les charges par habitation. La PPE étant toujours en constitution, la nouvelle affectation du sol la rend impossible à consolider.

- c. Les copropriétaires de la parcelle 2325 sont débiteurs solidaires des charges de la PPE. Les opposants sont inquiets de la situation financière de la société immobilière propriétaire des 11 lots restant de la PPE et des éventuelles répercussions pour eux-mêmes.

Proposition de réponse :

- a. Le dézonage de la parcelle n° 2325 des opposants est justifié par le surdimensionnement incompressible de la Commune de Corsier-sur-Vevey. Les principes prévus par la fiche d'application de la DGTL « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitations et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement* » ont été correctement appliqués, dans ce cadre.
- b. Le permis de construire qui avait été délivré pour la parcelle n'a pas été utilisé, raison pour laquelle une zone réservée a été mise en place, dans l'intervalle.
- c. Les éléments soulevés par les opposants, en lien avec la PPE et les rapports entre copropriétaires, relèvent du droit privé et ne concernent pas l'aménagement du territoire. La Municipalité n'est pas compétente en la matière, tout comme ne le sera pas le Tribunal cantonal en cas de procédure de recours.

5.9 Opposition de Mme Lidiane QUAGLIA (enquête principale) et opposition de Me Pierre-Alexandre Schlaeppli pour le compte de Mme Lidiane QUAGLIA (enquête complémentaire)

Résumé :

L'opposante soulève les griefs et éléments suivants :

- a. L'opposante requière la réalisation d'un relevé des lisières forestières sur les parcelles n° 490, 491, 493, 494 et 495, colloquées en zone agricole protégée 16 LAT, qui jouxtent la zone affectée à des besoins publics 15 LAT (secteur I – Praz Libon).
- b. L'opposante conteste l'affectation des parcelles déjà construites de l'actuelle zone intermédiaire du secteur Fenil en zone agricole protégée 16 LAT. La majorité des bâtiments concernés n'ont pas de vocation agricole (11 bâtiments d'habitations, env. 20 dépendances et un bâtiment scolaire). L'opposante sollicite une affectation en « zone d'affectation différée 18 LAT » ou autre type de zone « provisoire » analogue.
- c. Certaines parcelles affectées en zone agricole et zone agricole protégée ne sont pas exploitable pour l'agriculture.
- d. Des biotopes recensés sur le PACom sont affectés en zone agricole et non en zone agricole protégée.
- e. La zone affectée à des besoins publics 15 LAT (secteur I – Praz Libon) est localisée en secteur de restrictions « chutes de pierre et de blocs ». La parcelle n° 496 est également sujette aux glissements de terrain permanents.
- f. La zone affectée à des besoins publics 15 LAT (secteur I – Praz Libon) bénéficie d'un régime exclusif en termes de capacité constructive, alors qu'elle se situe dans une vaste bande affectée à la zone agricole protégée. Ensuite de la séance de conciliation,

l'opposante a indiqué considérer que la ZUP est trop importante et incohérente avec le retour d'examen préalable de la DGTL.

- g. L'affectation en zone agricole ou en zone agricole protégée de nombreuses parcelles constitue une inégalité de traitement par rapport à l'affectation des terrains de Merck Serono et de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT (secteur I – Praz Libon).
- h. A l'occasion de la séance de conciliation, l'opposante a indiqué contester que la Commune bénéficie d'une autorisation lui permettant d'exploiter une déchèterie communale à l'usage du public sur la parcelle 496.
- i. A l'appui de l'opposition formée dans le cadre de l'enquête complémentaire, par l'intermédiaire de Me Pierre-Alexandre Schlaeppli, l'opposante constate que les limites forestières des parcelles 490, 491, 493, 494 et 495 n'ont toujours pas été relevées dans le cadre de la planification.

Proposition de réponse :

- a. Les limites forestières des parcelles situées hors zone à bâtir n'ont pas été révisées, et ce conformément aux directives cantonales. Le PACom soumis à l'enquête publique contient toutes les modifications de limites forestières, dans les zones constructibles, demandées par le canton (DGE-forêt).

La Municipalité ne dispose d'aucune marge de manœuvre en ce qui concerne la détermination des limites forestières, dans le cadre de l'élaboration du PACom. Ces éléments pourront, cas échéant, être contestés, dans le cadre d'une procédure de recours.

- b. Conformément au droit applicable, la Commune ne peut se dispenser d'affecter un secteur, respectivement de consacrer une affectation provisoire (en dehors de la mise en place de zones réservées). La Municipalité ne jouit d'aucune marge de manœuvre à cet égard. Ainsi, elle est tenue de délimiter strictement les zones qui sont à bâtir des zones qui ne le sont pas. Compte tenu du surdimensionnement des zones à bâtir de la commune, il n'est pas envisageable de créer de nouvelles zones à bâtir.
- c. Conformément à la jurisprudence, la zone agricole ne suppose pas que le bien-fonds soit exploitable pour l'agriculture. La topographie du secteur n'est donc pas déterminante.
- d. La protection des biotopes fait l'objet de couches spécifiques, dans le cadre du PACom (secteurs de protection de la nature et du paysage 17 LAT – biotopes et zones tampons).
- e. Les secteurs de restrictions et de dangers naturels sont représentés de manière globale, dans le cadre du PACom. En cas de procédure d'autorisation de construire, la situation particulière de chaque parcelle concernée doit encore faire l'objet d'une évaluation locale de risque qui permet de localiser précisément les zones de danger sur la parcelle et de définir les mesures concrètes à prendre. L'existence d'un secteur de restrictions ou de danger naturels n'est ainsi pas, en soi, déterminant. Tout projet concret devra, en effet, faire l'objet d'une étude détaillée avec définition des éventuelles mesures à prendre.
- f. La zone d'utilité publique (ZUP), telle que mise à l'enquête publique a été validée par la DGTL, dans le cadre de discussions postérieures au retour d'examen préalable ensuite de la production de justificatifs complémentaires. En effet, cette zone est réduite par rapport

à ce qui avait été initialement prévu par la commune et qui a été soumis à l'examen préalable.

La localisation de la ZUP n'a fait l'objet d'aucune remarque particulière de la part des services concernés, dans le cadre de l'examen préalable.

- g. Comme admis par l'opposante, l'affectation des terrains de Merck Serono est déjà légalisée et ne fait donc pas l'objet de la présente procédure.

L'affectation de la ZUP répond, comme sa désignation l'indique à un intérêt public. Comme cela a été exposé à l'opposante, à l'occasion de la séance de conciliation, des emplacements alternatifs pour la déchèterie ont été recherchés, en vain, tant à l'échelon communal qu'à l'échelon intercommunal.

- h. L'opposante a reçu, en annexe au procès-verbal de la séance de conciliation, le permis de construire n°32/2012, ainsi que le permis d'utiliser n°7/2016 qui autorisent la construction et l'exploitation d'une zone de transfert pour services communaux sur la parcelle n° 496. Ces autorisations permettent à la Commune d'exploiter la déchèterie communale, telle qu'existante.

S'agissant de l'élément soulevé par l'opposante dans le cadre de l'enquête complémentaire, on peut dès lors se référer à ce qui a été indiqué ci-dessus dans le cadre de la réponse à l'enquête principale au sujet des relevés des lisières forestières. Dans la mesure où seules les oppositions portant sur les modifications soumises à l'enquête complémentaires sont recevables ; il convient de constater que la correspondance du 18 décembre 2025 ne peut être considéré comme une nouvelle opposition recevable.

5.10 Oppositions de Me Benoît Bovay pour le compte de M. René JUNGO (enquête principale et enquête complémentaire)

Résumé :

Dans le cadre des oppositions déposées en lien avec l'enquête publique principale, puis avec l'enquête publique complémentaire, l'opposant soulève les griefs et éléments suivants :

- a. L'opposant considère que la délimitation des zones à bâtir effectuée par la Municipalité est contraire aux articles 1, 3 et 15 LAT. Il conteste la méthode de redimensionnement des zones à bâtir définie par la mesure A11 du PDCn et soutient que sa parcelle n° 683 constitue une brèche dans le tissu bâti, au sens de la jurisprudence du Tribunal fédéral, qui ne doit pas être dézonée. Il estime, par ailleurs, que le dézonage de sa parcelle est contraire aux principes édictés dans la fiche d'application « *Comment traiter les zones à bâtir et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement* », puisque la surface de la parcelle est inférieure à 2'500 m².
- b. La parcelle ne se prête pas à un usage agricole en raison de sa topographie et de sa situation.
- c. Le dézonage de la parcelle n° 683 de l'opposant viole les principes d'égalité de traitement et de proportionnalité, en comparaison du traitement des autres parcelles desservies par le chemin de la Fenette, soit les parcelles n° 798, 630, 631, 632, 634, 635, 679, 682 et 685, qui restent colloquées en zone d'habitation de très faible densité 15 LAT B, alors que

la plupart d'entre elles sont concernées par la distance inconstructible par rapport à la forêt imposée par l'art. 27 LVLFo.

L'opposant fait valoir qu'il serait bien plus égalitaire de dézoner en partie toutes les parcelles qui sont affectées par la bande inconstructible depuis la limite forestière et maintenir ainsi une aire constructible sur la parcelle n° 683 le long du chemin de la Fenette plutôt que de dézoner entièrement cette dernière au profit des autres.

- d. Finalement, l'opposant fait valoir une atteinte disproportionnée à son droit de propriété ; une répartition du fardeau du dézoning avec ses voisins aurait eu des conséquences moins lourdes pour lui.
- e. A l'appui de son opposition déposée, dans le cadre de l'enquête publique complémentaire, l'opposant fait valoir que les griefs soulevés lors de l'enquête publique principale n'ont pas été pris en compte.

Proposition de réponse :

- a. En 2018, le canton a mis en place une zone réservée cantonale sur la parcelle de l'opposant. Par cette mesure, le canton a fait savoir qu'il considérerait le dézoning de cette parcelle comme nécessaire, dans le cadre de la mise en œuvre du PDCn. La commune doit tenir compte de l'appréciation de l'autorité d'approbation de la planification.

Ainsi, le rapport d'examen préalable est extrêmement clair, puisqu'il précise expressément qu'« *en raison du surdimensionnement de la Commune, de l'utilisation du sol et de la situation en frange de la zone agricole ou de l'aire forestière, le maintien de la zone à bâtir [...] ne saurait être admis.* »

La Municipalité a donc correctement mis en œuvre les principes prévus par la fiche d'application « *Comment traiter les zones à bâtir et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement* ».

- b. Conformément à la jurisprudence, la zone agricole ne suppose pas que le bien-fonds soit exploitable pour l'agriculture. La topographie du secteur n'est donc pas déterminante.
- c. La situation de la parcelle de l'opposant n'est pas comparable à celles des autres parcelles desservies par le chemin de la Fenette, dans la mesure où celles-ci sont toutes bâties et qu'un dézoning rendrait les constructions existantes illicites. Comme le relève l'opposant, la constructibilité des parcelles concernées est, dans tous les cas, restreinte par la distance à la forêt.
- d. S'agissant de l'atteinte au droit de propriété de l'opposant, il est relevé que les conditions pour obtenir une indemnité d'expropriation, due le cas échéant par le canton, relèvent des conditions légales et jurisprudentielles appliquées par le canton. Cette indemnisation pourra être demandée, directement au canton, dans l'année suivant l'entrée en vigueur de la mesure de planification.
- e. L'opposition déposée dans le cadre de l'enquête complémentaire doit être considérée comme irrecevable, dans la mesure où elle se fonde uniquement sur une absence de prise en compte des griefs invoqués en lien avec l'enquête publique principale.

En effet, les oppositions ne sont recevables s'agissant de l'enquête complémentaire que pour les modifications apportées par rapport à l'enquête principale. Or, en l'espèce, il n'y a pas eu de modifications relativement à la parcelle de l'opposant et l'on peut dès lors se référer à ce qui a été indiqué ci-dessus dans le cadre de la réponse à l'enquête principale à ce sujet.

5.11 Opposition de Me Guillaume Grand pour le compte de LES IMMOBILIERS GRENON SA en liquidation

Résumé :

A l'appui de leur opposition, LES IMMOBILIERS GRENON SA en liquidation font valoir les griefs et éléments suivants :

- a. La parcelle 2325 est enclavée entre les parcelles 2326, 2324 et 563 entièrement et densément bâties ; elle est, par ailleurs, accessible en transports publics.
- b. La forme de la parcelle, ainsi que sa localisation, ne permettent pas l'exploitation rationnelle de la zone agricole.
- c. L'abrogation du PPA « La Dautère » en ce qui concerne la parcelle n° 2325 est contraire au principe de stabilité des plans. Cette planification poursuivait les mêmes objectifs que le PACom et les circonstances ne se sont pas sensiblement modifiées, au sens de l'article 21 al. 2 LAT.
- d. Le dézonage de la parcelle 2335 est contraire au principe d'égalité de traitement, notamment par rapport aux parcelles 600, 562 et 517 qui ne sont pas déclassées, alors qu'elles sont libres de construction.
- e. Le déclassement donne droit à une indemnisation pour expropriation matérielle qui fait l'objet d'une procédure indépendante.

Proposition de réponse :

- a. Le déclassement de la parcelle n° 2325 résulte du surdimensionnement des zones à bâtir de la commune et de l'application de la mesure A11 du PDCn. La Municipalité a mis en œuvre les principes édictés par la DGTL dans la fiche d'application « *Comment traiter les zones à bâtir et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement* ».

Conformément aux directives cantonales et à l'article 15 LAT, la commune doit déclasser les réserves excédentaires pour l'habitation situées en dehors du territoire urbanisé. La Municipalité doit, par ailleurs, être attentive au respect de l'égalité de traitement entre les propriétaires dézonés (des projets ayant été développés sur plusieurs parcelles dézonées dans le cadre du PACom).

- b. Conformément à la jurisprudence, la zone agricole ne suppose pas que le bien-fonds soit exploitable pour l'agriculture. La topographie du secteur n'est donc pas déterminante.
- c. L'abrogation du PPA « La Dautère » en ce qui concerne la parcelle n° 2325 répond à la nécessité de réduire le surdimensionnement des zones à bâtir de la commune, ce qui constitue une modification des circonstances. Par ailleurs, il est relevé que cette planification date de plus de 15 ans et que les constructions prévues sur la parcelle

concernées n'ont, en grande partie, pas été réalisées. Une adaptation de la planification, au sens de l'article 21 al. 2 LAT, est ainsi justifiée.

- d. Bien que les parcelles citées par l'opposante restent soumises au PPA « La Dautère », force est de constater que ces espaces ne sont pas constructibles, dès lors on ne saurait retenir une violation du principe d'égalité de traitement.
- e. S'agissant de l'atteinte au droit de propriété de l'opposante, il est relevé que les conditions pour obtenir une indemnité d'expropriation supposent notamment que la parcelle aurait été bâtie, dans un avenir prévisible. L'indemnisation doit être réclamée auprès du canton, et non de la commune ; elle pourra, cas échéant, être demandée, directement au canton, dans l'année suivant l'entrée en vigueur de la mesure de planification.

5.12 Oppositions de Me Stephan Kronbicher pour le compte de SWISSCOM (SCHWEIZ) AG, SUNRISE SARL et SALT MOBILE SA (enquête principale et enquête complémentaire)

Résumé :

Dans le cadre de l'enquête publique principale, les opposantes demandent la suppression, subsidiairement la modification, de l'article 6.17 du RPACom. A l'appui de leur opposition, elles invoquent les intérêts publics concrétisés par la législation sur les télécommunications, ainsi que les griefs et éléments suivants :

- a. L'article litigieux est contraire au droit fédéral, dans la mesure où il ne fait pas de distinction entre les antennes visuellement reconnaissables et celles qui ne le sont pas.
- b. Le modèle en cascade à deux niveaux prescrivant que les antennes de téléphonie mobile doivent être installées en priorité dans les zones d'activités économiques « *et à bonne distance des bâtiments scolaires ou des zones affectées à des besoins publics 15 LAT* » est contraire au droit fédéral. Par ailleurs, la désignation des zones d'activités comme secteur prioritaire est non pertinente, compte tenu de la localisation et de la dimension de dites zones.
- c. Le critère d'installation « *à bonne distance [...]* » n'est pas clair et risque ainsi de donner lieu à des décisions arbitraires. De plus, compte tenu du nombre de zones affectées à des besoins publics, il est impossible de respecter une « bonne distance » à ces zones, où que l'on se place dans le village, ce qui revient à y interdire purement et simplement la construction d'antennes de téléphonie mobile. Une telle interdiction rend impossible la réalisation de l'obligation de couverture incombant aux opérateurs.

Dans le cadre de l'enquête publique complémentaire, l'article 6.17 RPACom a été modifié en ce sens que la mention « *et à bonne distance des bâtiments scolaires ou des zones affectées à des besoins publics 15 LAT* » a été supprimée, ce qui n'a pas été jugé suffisant par les opposantes qui sollicitent la limitation de la disposition aux seules antennes « *visibles et visuellement reconnaissables comme telles* ».

Proposition de réponse :

- a. L'article 6.17 al. 2 RPACom interdit l'installation d'antennes de téléphonie mobile à l'intérieur du secteur de protection du site bâti 17 LAT. Ce secteur ne couvre de loin pas tout le territoire communal, de sorte que cette restriction, qui répond à un intérêt public, est

proportionnée. La Municipalité considère inopportun d'autoriser des antennes dans ce secteur, dans la mesure où le reste du territoire communal offre des possibilités suffisantes. La disposition est ainsi conforme à la jurisprudence du Tribunal fédéral sur les dispositions relatives à la planification des antennes de téléphonie.

- b. Le modèle en cascade à deux niveaux a été supprimé, dans le cadre de l'enquête publique complémentaire, dans cette mesure l'opposition est devenue sans objet à cet égard.
- c. Il en va de même du critère d'installation « *à bonne distance* [...] ».

5.13 Opposition de l'ASSOCIATION PHILOTEE

Résumé :

- a. L'opposante demande que les zones agricoles 16 LAT des parcelles n°761 et 763 deviennent des zones constructibles, afin que les constructions et aménagements utiles à l'École Notre-Dame des Champs et à ses places de sport deviennent possibles, conformément à la vocation de ce lieu.

L'association souhaite trouver des possibilités pour que l'exploitation de l'école précitée puisse disposer des infrastructures nécessaires à son bon fonctionnement.

- b. Dans un courrier confirmant le maintien de l'opposition, à la suite de la séance de conciliation, l'opposante indique ne pas comprendre pourquoi le PACom ne tient pas compte des exceptions prévues aux articles 24 ss LAT. Dans ce même courrier, l'opposante demande un échange de terrains lui permettant de construire sur une surface d'environ 600 m² y c. les alentours et accès, sur la parcelle 761 ou ailleurs. En échange, elle renoncerait à construire un local technique et une installation photovoltaïque sur la parcelle n° 763 et accepterait de démolir le bâtiment ECA n° 1239.

Proposition de réponse :

- a. Compte tenu du surdimensionnement des zones à bâtir de la commune, il n'est pas envisageable de créer de nouvelles zones à bâtir, comme le demande l'opposante.

Une telle mesure irait à l'encontre de la législation applicable ainsi que des directives émises par l'autorité d'approbation de la planification.

- b. Les articles 24 ss LAT concernent les possibilités de construire prévues par le droit fédéral, hors des zones à bâtir. Il n'y a ainsi pas matière à ce que ces exceptions soient traitées dans le PACom. De manière générale, la procédure de planification doit être distinguée des procédures liées à des demandes d'autorisation de construire, respectivement de démolir. Les aménagements évoqués par l'opposante sortent donc du cadre de la présente procédure de planification d'affectation.

5.14 Opposition de M. Jean-François BORLAT

Résumé :

L'opposant fait valoir que PACom viole le droit de propriété et est contraire à la Constitution. A l'appui de ce motif, il invoque le traitement de ses parcelles dans le cadre du PACom de Corseaux et du PAC Lavaux.

A l'occasion de la séance de conciliation, l'opposant a précisé qu'il voulait simplement informer la commune de Corsier-sur-Vevey de l'état des procédures sur les autres communes.

Proposition de réponse :

Seuls les éléments concernant le PACom de Corsier-sur-Vevey sont pertinents dans le cadre de la présente procédure. Dans le cadre de son opposition, l'opposant ne fait valoir aucun grief relativement au PACom de Corsier-sur-Vevey.

5.15 Opposition de Me Marc-Etienne Favre, pour le compte de Mme et M. Andrea et Thomas WEISS

Résumé :

Les opposants font valoir les griefs et éléments suivants :

- a. La parcelle des opposant est actuellement colloquée en zone de villas. Elle se situe dans un secteur largement bâti et densifié. La parcelle est équipée et bénéficie en particulier d'un accès direct à la route communale.
- b. La parcelle, affectée en zone agricole dans le cadre du PACom, ne pourrait pas être rationnellement exploitée pour l'agriculture compte tenu de sa taille et de la déclivité du terrain.
- c. Les opposants contestent que les critères fixés par la fiche d'application de la DGTL « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement » soient conformes au droit supérieur. Ils contestent, par ailleurs, que ces principes aient été correctement appliqués en l'espèce, dans la mesure où la parcelle n°1211 concernée est d'une étendue inférieure à 2'500 m² et qu'elle ne doit pas être considérée comme en frange de la zone agricole vu la présence d'un bâtiment non agricole sur la parcelle voisine n°689.
- d. Aucune variante d'affectation (maintien en zone à bâtir- zone de verdure, obligation de construire) n'a été examinée par la DGTL. Quant au surdimensionnement, la question de savoir s'il est incompressible avec l'inclusion de la parcelle n° 1211 n'est pas discutée, ni dans l'examen préalable, ni dans le rapport 47 OAT. Le surdimensionnement résiduel est très faible et peut être considéré comme incompressible, même en maintenant la parcelle n°1211 en zone à bâtir ce qui fait du sens pour éviter un mitage du territoire à l'envers (dent creuse).

Proposition de réponse :

- a. Conformément à la jurisprudence, la zone agricole ne suppose pas que le bien-fonds soit exploitable pour l'agriculture. La topographie du secteur n'est donc pas déterminante.
- b. La Municipalité a rigoureusement appliqué les principes posés par la DGTL dans la fiche d'application « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ».

Par rapport au cas d'espèce, la DGTL a toujours refusé d'entrer en matière s'agissant du maintien en zone constructible de la parcelle de l'opposante ; la DGTL considère que l'effort à fournir par la commune doit comprendre le déclassement de la parcelle concernée qui fait, par ailleurs, actuellement l'objet d'une zone réservée cantonale. En effet, conformément aux directives cantonales et à l'article 15 LAT, la commune doit déclasser les réserves excédentaires pour l'habitation situées en dehors du territoire urbanisé. La commune ne peut pas faire abstraction de la position de l'autorité d'approbation des plans.

La Municipalité doit, par ailleurs, être attentive au respect de l'égalité de traitement entre les propriétaires dézonés (des projets ayant été développés sur plusieurs parcelles dézonées dans le cadre du PACom).

5.16 Opposition de Me Fabien Hohenauer pour le compte de Mme Caroline JACOBS

Résumé :

L'opposante fait valoir les griefs et éléments suivants :

- a. L'affectation en zone agricole de sa parcelle n° 1205 est contraire au principe d'égalité de traitement (art. 8 Cst). L'opposante considère le dézonage de sa parcelle comme aléatoire et injustifié, faute de motivation suffisante dans le rapport 47 OAT. Le fait d'empêcher toute construction sur dite parcelle apparaît comme excessivement contraignant, disproportionné et totalement injustifié.
- b. Cette parcelle ayant été initialement exclue du déclassement, le revirement de la Municipalité, à la suite de l'examen préalable de la DGTL, est incompréhensible pour l'opposante.
- c. L'opposante ne comprend pas pourquoi sa parcelle n'a pas été considéré comme « en construction », dans le cadre de l'élaboration du PACom, alors qu'une demande d'autorisation préalable d'implantation pour la réalisation d'une villa de deux appartements a été déposée.
- d. La parcelle de l'opposante se situe dans un secteur très largement construit ; elle est parfaitement intégrée au territoire urbanisé, lequel ne mérite pas de protection particulière. Par ailleurs, la parcelle est complètement équipée et adaptée à une construction future. Il est donc cohérent au plan urbanistique de permettre la réalisation d'une construction et de maintenir la parcelle n° 1205 en zone à bâtir.

Le déclassement créerait une brèche dans le tissu bâti. Il en résulterait un aménagement incohérent et contraire au droit puisque, en principe, il y a précisément lieu de procéder au comblement de telles brèches.

La collocation de la parcelle n° 1205 de l'opposante en zone agricole 16 LAT viole les principes de l'intérêt public et de la proportionnalité. L'intérêt de l'opposante à pouvoir bâtir sur sa parcelle doit l'emporter.

- e. Compte tenu de ses caractéristiques, la parcelle n° 1205 de l'opposante ne se prête pas du tout (et ne se prêtera pas) à l'exploitation agricole au sens de l'article 16 LAT. La parcelle n'a jamais eu de vocation agricole et n'en n'aura pas.
- f. Le déclassement de la parcelle n° 1205 de l'opposante représente une atteinte non justifiée à la garantie de sa propriété, constitutive d'une expropriation matérielle.

Proposition de réponse :

- a. La Municipalité a rigoureusement appliqué les principes posés par la DGTL dans la fiche d'application « Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement ».

Par rapport au cas d'espèce, la DGTL a toujours refusé d'entrer en matière s'agissant du maintien en zone constructible de la parcelle de l'opposante ; la DGTL considère que l'effort à fournir par la commune doit comprendre le déclassement de la parcelle concernée qui fait, par ailleurs, actuellement l'objet d'une zone réservée cantonale. En effet, conformément aux directives cantonales et à l'article 15 LAT, la commune doit déclasser les réserves excédentaires pour l'habitation situées en dehors du territoire urbanisé. La commune ne peut pas faire abstraction de la position de l'autorité d'approbation des plans.

La Municipalité doit, par ailleurs, être attentive au respect de l'égalité de traitement entre les propriétaires dézonés (des projets ayant été développés sur plusieurs parcelles dézonées dans le cadre du PACom).

- b. Dans la mesure où le projet de construction de l'opposante a été bloqué par une mise en zone réservée cantonale de la parcelle, dite parcelle ne peut pas être considérée comme « en construction ».
- c. Conformément à la jurisprudence, la zone agricole ne suppose pas que le bien-fonds soit exploitable pour l'agriculture. La topographie du secteur n'est donc pas déterminante.
- d. S'agissant de l'atteinte au droit de propriété de l'opposante, les conditions pour obtenir une indemnité d'expropriation, due le cas échéant par le canton, relèvent des conditions légales et jurisprudentielles appliquées par le canton. L'indemnisation devra être réclamée directement auprès du canton ; elle pourra être demandée, dans l'année suivant l'entrée en vigueur de la mesure de planification.

5.17 Observation de M. Bernard SAVOY

Résumé :

Dans le cadre de son observation, M. Bernard SAVOY s'interroge sur les moyens permettant d'encourager le développement de l'offre de logements à loyer accessible, par le biais du PACom. A cet égard, il évoque deux pistes :

- a. Proportion de logements prévus dans un nouveau bâtiment qui doit être à loyer accessible (par ex. 20%) ;
- b. Indice d'utilisation du sol plus élevé pour les logements à loyer accessible.

Proposition de réponse :

La Municipalité relève que la question des logements d'utilité publique (LUP) est régie par la législation cantonale, en particulier par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Dans ce contexte et conformément au principe de primauté du droit supérieur, il n'apparaît pas opportun de traiter de manière détaillée cette thématique dans le cadre du présent plan d'affectation.

La mise en œuvre des objectifs en matière de LUP relève ainsi des instruments et mécanismes prévus par la législation cantonale, lesquels s'imposent indépendamment des dispositions du PACom.

Toutefois, la Municipalité relève que peu de bâtiments existants correspondent aux critères définis par la LPPPL. En effet, pour être qualifié d'utilité publique, un logement à loyer abordable doit cumulativement faire partie d'un immeuble comprenant au moins quatre logements et être destiné à la location à long terme.

Par ailleurs, la Commune ne dispose pas de terrains constructibles qui permettraient de développer de nouveaux quartiers ou de construire de nouveaux bâtiments pour satisfaire aux conditions impératives de la LPPPL. Enfin, les parcelles communales affectées à des besoins publics dans le PACom font déjà l'objet de projets indispensables au bon fonctionnement de la collectivité.

Ainsi, seules les dispositions relatives au droit de préemption permettraient à la Commune d'acquérir un bien et d'y proposer des logements d'utilité publique (LUP), conformément aux exigences du droit supérieur.

Il est rappelé que le courrier déposé par M. Savoy pendant le délai de l'enquête publique est considéré comme une observation, et non comme une opposition. Ainsi, les voies de recours ne pourront pas être actionnées à la notification de la réponse par la DGTL.

6. Considérations municipales

L'élaboration du présent Plan d'affectation communal constitue l'aboutissement d'un processus long et exigeant, conduit en étroite coordination avec les services cantonaux compétents et les mandataires spécialisés. Les choix opérés s'inscrivent dans un cadre légal strict, fixé notamment par la législation fédérale et cantonale en matière d'aménagement du territoire ainsi que par les planifications de rang supérieur.

Dans ce contexte, la marge de manœuvre communale demeure limitée sur plusieurs aspects essentiels, en particulier s'agissant du redimensionnement des zones à bâtir et de la mise en conformité avec les exigences du Plan directeur cantonal. Le projet présenté vise précisément à assurer cette conformité, condition nécessaire à son approbation par l'autorité cantonale.

La Municipalité est pleinement consciente que l'adoption d'une telle planification implique des choix parfois sensibles, notamment pour les propriétaires concernés par des adaptations d'affectation. Elle estime toutefois que le projet soumis au Conseil communal constitue un équilibre raisonnable entre les contraintes légales, la nécessité de préserver la qualité du territoire communal et la volonté de garantir un cadre de développement cohérent pour les années à venir.

Il convient également de rappeler que toute modification substantielle apportée au projet dans le cadre des délibérations du Conseil communal doit demeurer compatible avec le droit supérieur et avec les exigences formulées par les autorités cantonales lors de l'examen préalable. À défaut, le risque existe que la planification ne puisse pas être approuvée par le département compétent.

Dans une telle hypothèse, la commune serait contrainte de reprendre tout ou partie de la procédure de planification, avec les délais et les incertitudes que cela impliquerait.

Au regard de ces éléments, la Municipalité invite le Conseil communal à examiner le présent projet dans sa globalité et à se prononcer sur une planification qui vise avant tout à assurer la sécurité juridique de l'aménagement communal et la conformité de celui-ci au cadre légal en vigueur.

7. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE CORSIER-SUR-VEVEY

- VU** le préavis N° 02-2026 relatif à la demande d'adoption du Plan d'affectation communal et de son règlement,
- VU** le rapport de la commission chargée de rapporter sur cet objet porté à l'ordre du jour,
- décide

1. D'adopter, sous réserve de ratification par le Département compétent, le Plan d'affectation communal ainsi que son règlement, tels qu'ils ont été soumis à l'enquête publique du 28 mai au 26 juin 2025 et à l'enquête publique complémentaire du 29 novembre au 29 décembre 2025 ;
2. D'adopter les propositions de réponses aux opposants ;
3. De lever les oppositions formulées à l'encontre du PACom ;
4. D'autoriser d'ores et déjà la Municipalité à résister à toutes prétentions et à plaider devant toutes instances au cas où la commune serait actionnée par suite de l'adoption de ce préavis.

Au nom de la Municipalité
la syndique


A. Rouge



le secrétaire


B. Kaveh

Annexes (avec liens de téléchargement) :

- Examen préalable de la DGTL ;
[www.b-t-i.ch/download/Corsier PACom Examen prealable et compl DGTL CCL.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corsier_PACom_Examen_prealable_et_compl_DGTL_CCL.zip)
- Plan d'affectation de la commune soumis à l'enquête publique principale ;
[www.b-t-i.ch/download/Corsier PACom plan commune conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corsier_PACom_plan_commune_conseil.zip)
- Plan d'affectation des secteurs soumis à l'enquête publique complémentaire ;
[www.b-t-i.ch/download/Corsier PACom plan secteurs conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corsier_PACom_plan_secteurs_conseil.zip)
- Plan d'affectation du village soumis à l'enquête publique principale ;
[www.b-t-i.ch/download/Corsier PACom plan village conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corsier_PACom_plan_village_conseil.zip)
- Plan des secteurs de restrictions (DN) ;
[www.b-t-i.ch/download/Corsier PACom plan DN conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corsier_PACom_plan_DN_conseil.zip)
- Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions soumis à l'enquête publique ;
[www.b-t-i.ch/download/Corsier PACom RPACom conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corsier_PACom_RPACom_conseil.zip)
- Rapport 47 OAT soumis à l'enquête publique principale ;
[www.b-t-i.ch/download/Corsier PACom 47OAT conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corsier_PACom_47OAT_conseil.zip)
- Etude risques d'inondation (DN-INO) ;
[www.b-t-i.ch/download/Corsier PACom Rapport INO conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corsier_PACom_Rapport_INO_conseil.zip)
- Rapport géologique ;
[www.b-t-i.ch/download/Corsier PACom Rapport ERPP CPB-GPP-GSS conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corsier_PACom_Rapport_ERPP_CPB-GPP-GSS_conseil.zip)
- Plans de constatation de la nature forestière
[www.b-t-i.ch/download/Corsier PACom Lisieres conseil.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corsier_PACom_Lisieres_conseil.zip)
- Oppositions et observations ;
[www.b-t-i.ch/download/Corsier PACom enq oppositions juin 2025.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corsier_PACom_enq_oppositions_juin_2025.zip)
- Oppositions et observations enquête complémentaire ;
[www.b-t-i.ch/download/Corsier PACom enq compl oppositions dec 2025.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corsier_PACom_enq_compl_oppositions_dec_2025.zip)
- Procès-verbaux des séances de conciliation.
[www.b-t-i.ch/download/Corsier PACom enq PV conciliations et retour aout 2025.zip](http://www.b-t-i.ch/download/Corsier_PACom_enq_PV_conciliations_et_retour_aout_2025.zip)
- Fiche « Suite de la procédure LATC »
[www.b-t-i.ch/download/23.05.23 Fiche Suite Procédure LATC.pdf](http://www.b-t-i.ch/download/23.05.23_Fiche_Suite_Procedure_LATC.pdf)

Glossaire

CCU	Commission communale d'urbanisme
DDP	Droit distinct et permanent
DGE	Direction générale de l'environnement
DGIP	Direction générale des immeubles et du patrimoine
DGTL	Direction générale du territoire et du logement
DS	Degré de sensibilité au bruit
DP	Domaine public
EAU	Division ressources en eau et économie hydraulique
ERE	Espace réservé aux eaux
ISOS	Inventaire des sites construits à protéger en Suisse
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPE	Loi fédérale sur la protection de l'environnement
LPN	Loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage
LPPPL	Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif
LPPrNP	Loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager
LUP	Logement d'utilité publique
LVLFo	Loi forestière
NORMAT	Normalisation des données de l'aménagement du territoire
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
OEaux	Ordonnance fédérale sur la protection des eaux
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
PA	Plan d'affectation
PA5	Projet d'agglomération 5e génération
PAC	Plan d'affectation cantonal
PACom	Plan d'affectation communal
PDCn	Plan directeur cantonal
PDI	Plan direction intercommunal
PE	Plan d'extension
PEP	Plan d'extension partiel
PGA	Plan général d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
PPE	Propriété par étage
PQ	Plan de quartier
REC	Réseau écologique cantonal
RLAT	Règlement sur l'aménagement du territoire
RPACom	Règlement du plan d'affectation communal
RPGA	Règlement du plan général d'affectation
SDA	Surfaces d'assolement
SBP	Surface brute de plancher
SRGZA	Stratégie régionale de gestion des zones d'activités
ZAP	Zone affectée à des besoins publics
ZUP	Zone d'utilité publique